



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

2016-03-22
Diarienummer: 0713/14

Hans Ander
Telefon: 031-368 15 79
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning avseende planläggning för flerbostadshus på fastigheten Älvsborg 855:125, Pejlingsgatan 13 inom stadsdelen Älvsborg

Begäran om planbesked

Denna förprovning är ett beslutsunderlag gällande begäran om planbesked, som inkom 2014-10-30 från Wingårdh Arkitektkontor på uppdrag av fastighetsägarna, Hans och Lars Wiklund. Syftet med ansökan är att pröva om nuvarande varvsverksamhet kan ersättas med bostadsbebyggelse. 2016-02-15 inkom bearbetade handlingar. Byggnadsnämnden beslutar i ärendet, varefter besked lämnas.

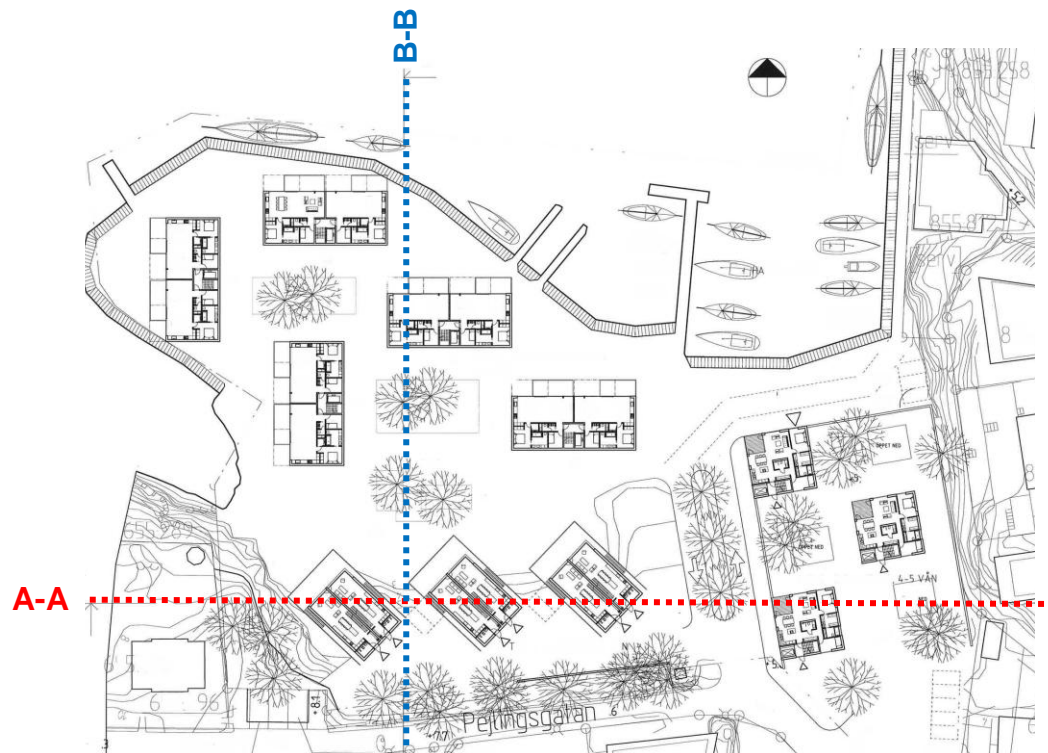


Älvsborg 855:125, Pejlingsgatan 13 – Fastighetens läge i Långedrag

Ärendet

Markägarna hänvisar till varvets relativa ringa storlek och de svårigheter det för med sig att långsiktigt investera och bedriva en lönsam verksamhet.

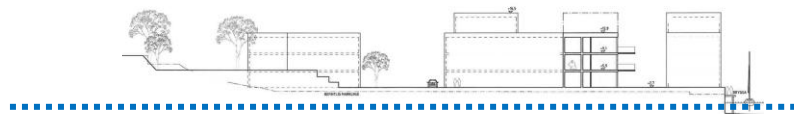
Önskemålet är att med planbeskedet få prövat lämpligheten i att ta till vara det unika läget i Göta älvs mynning genom ett tillskott av bostäder i en god bostadsmiljö.



Sektion **A-A**



Sektion **B-B**



Tanken är att bygga flerbostadshus och radhus av varierande typ och storlek samt med olika upplåtelseformer. Befintlig båthall/verkstad omvandlas till garage med infart från kajplanet. Ovanpå placeras bostäder i 4-5 våningar med tillgänglighet via Pejlingsgatan. Övriga bostäder i 3-4 våningar uppförs på kajplanen men med lägsta entrénivå på + 2,7 m. Totalt ca 50 bostadsenheter om ca 7000 kvm bruttoarea exkl. garage.

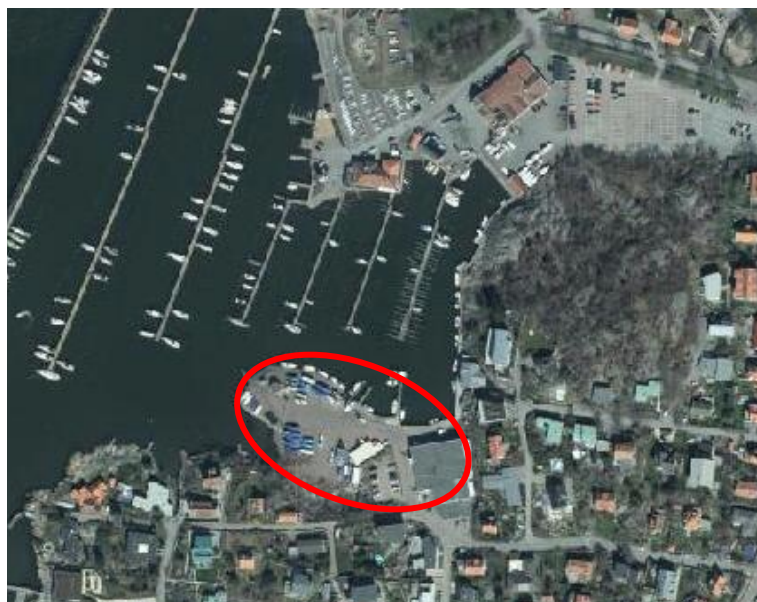


Pejlingsgatan 13 – Snedbild från söder

Längs strandlinjen rustas existerande bryggor upp och kompletteras med en kajpromenad tillgänglig för allmänheten (med bänkar utsiktsplats mm.) som möjliggör promenad utmed vattnet från Pejlingsgatan via GKSS till Långedragts värdshus och vidare mot gamla hamnen. Bryggor, vägar och vissa gångstråk föreslås samfällda medan övrig mark är tänkt som kvartersmark.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Älvsborg 855:125 ligger söder om GKSS småbåtshamn med tillfart från Pejlingsgatan. På området startade Hjalmar Johansson varvsrörelse på 1930-talet. Hamnplanen fylldes ut med sprängsten 1968. På fastighetens östra sida finns en större båthall/verkstad som nås från hamnplanen. Ovanpå verkstaden finns en kontorsvåning tillgänglig från Pejlingsgatan. Spårvagn och buss trafikerar Saltholmsgatan 300 m öster om området.



Kajer/bryggor kantar norra delen av hamnplanen som vetter mot vattenområdet som även ingår i fastigheten. En gångpassage, på bryggdäck, leder norrut mot Talattagatan. Marken är inte sanerad. Det finns en bränsletank för eget bruk och en filterad spolplatta för rengöring av båtar.

Historik senaste 30 åren

1978 – 1995	Volvo Penta Kapellmakare Sjösportskolan	30 personer + inhyrd personal 7 personer 20 personer
1995 – 2000	Vinterförvaring Verksamhet i form av Båtservice med stor andel eget underhåll	ca 70-80 fritidsbåtar
2000	Ny ägare Hyresgäst	Långedragts Båtvarv Nimbus Boats AB
2007	Sjösportskolan flyttar	
2015	Nimbus Boats AB + Mitab (Volvo Penta) Kontorshyresgäster + Långedragts Båtvarv	10 -12 pers + inhyrd personal ca 15 pers

Som mest var 60 personer anställda inom området. Idag arbetar där upp till 30 personer.

Miljödom 2009

Miljönämnden i Göteborg meddelade 2006 försiktighetsåtgärder för Nimbus Boats AB:s verksamhet i Långedrag. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av ett antal närboende som åberopade störningar orsakade av lukt och buller samt tunga transporter på Pejlingsgatan. I första hand yrkades att verksamheten skulle förbjudas.

Länsstyrelsen beslutade, med vissa justeringar, att nödvändiga skyddsåtgärder var föreskrivna. I sammanfattning innebar beslutet att störande verksamhet endast får bedrivas vardagar 07.00 – 17.00 samt helgfria lördagar 08.00 – 14.00. Därutöver får lastbilstransporter på Pejlingsgatan ske endast vardagar 07.00 – 17.00, och högst 125 per år. 2009 meddelade Miljödomstolen en dom som avlog vidare överklaganden.

Tidigare besked

2009 bedömde stadsbyggnadskontoret, genom distrikt söder, en planändring för fyra enbostadshus som olämplig samt att det inte heller lämpade sig att detaljplanera för förändrad markanvändning (för bostäder) med delvis bibehållen varvsverksamhet.

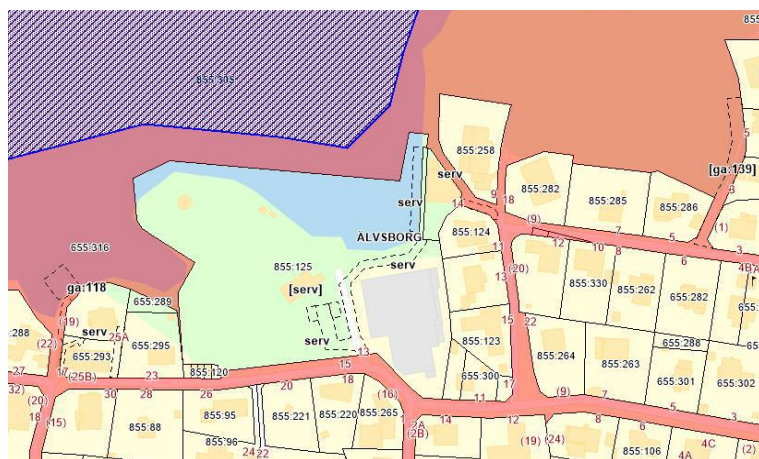
Kontoret framförde även vid det tillfället: *”Platsen har ett strategiskt läge och utgör en resurs för kommunen, föreningslivet och lokalbefolkningen som medger att man här kan nå fram till vattnet och verksamheter som har anknytning till havet. En fortsatt verksamhetsinriktning med marin anknytning är enligt kontorets uppfattning ett lämpligt markutnyttjande”.*

2010 svarade kontoret på en begäran om förhandsbesked avseende Älvsborg 855:125. Av utvecklingsplanen framgick att varvsområdet skulle bli ett center för sjösport och näringsliv med maritim anknytning i samverkan med planerad klubblokal och marina. Den befintliga varvslokalen skulle finnas kvar men förändras från ett småbåtsvarv med relativt omfattande industriell verksamhet till en marina med service för fritidsbåtar. Den attraktiva västra delen öppnas för allmänheten med väg, byggnader, klubbhus och servering samt två terrasshus med tränings- utbildningslokaler och tävlingsinternat med ca 30 dubbelrum och lägenheter.

Kontorets kommentar: *”Den redovisade utvecklingsplanen har enligt kontorets förmenande ett innehåll och inriktning som är förenligt med platsens speciella förutsättningar och kan vara en utgångspunkt vid en prövning av en förändrad markanvändning för varvsområdet”.*

Fastighetskarta

Kommunen äger gatumark, vattenområden samt bergspartiet i nordöst. Övrig mark är privatägd



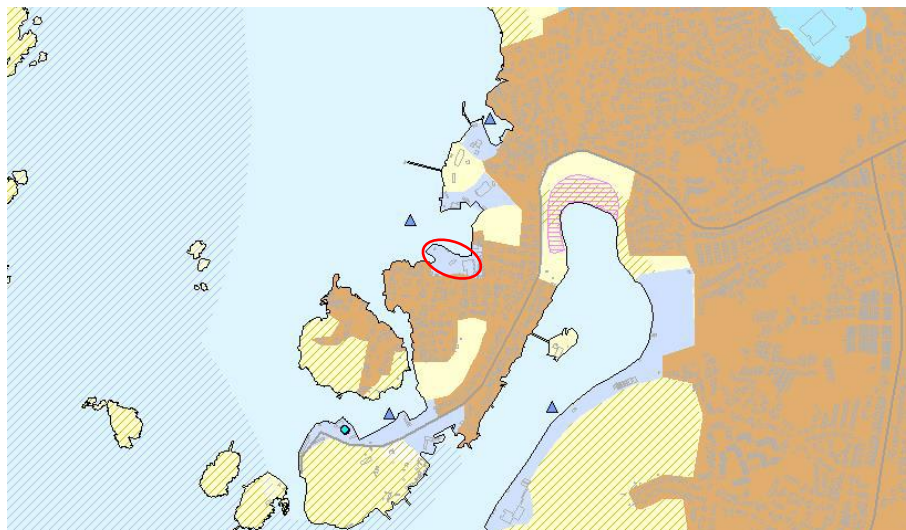
Älvsborg 855:125

Servitut

Det finns 6 officialservitut och 9 avtalsservitut på fastigheten. Samtliga avtalsservitut är förmånservitut. Av officialservituten berör tre av dessa fastigheten Älvsborg 855:812, f.d. segelmakeriet nu kontorsfastighet, belägen i direkt anslutning öster om Älvsborg 855:125. Kontorsfastigheten ägs av Långedrag Båtvarv. Övriga 3 servitut är från 1856 och innebär att 7 närliggande fastigheter har rätt att ta väg över 855:125.

Planer och förordnanden

Kommunens översiktsplan anger befintligt verksamhetsområde.



Göteborgs Översiktsplan karta 1

I likhet med större delen av Vässingsö saknar fastigheten detaljplan.

Före 2014-12-01 saknade inre delen av Långedrag småbåtshamn strandskydd.

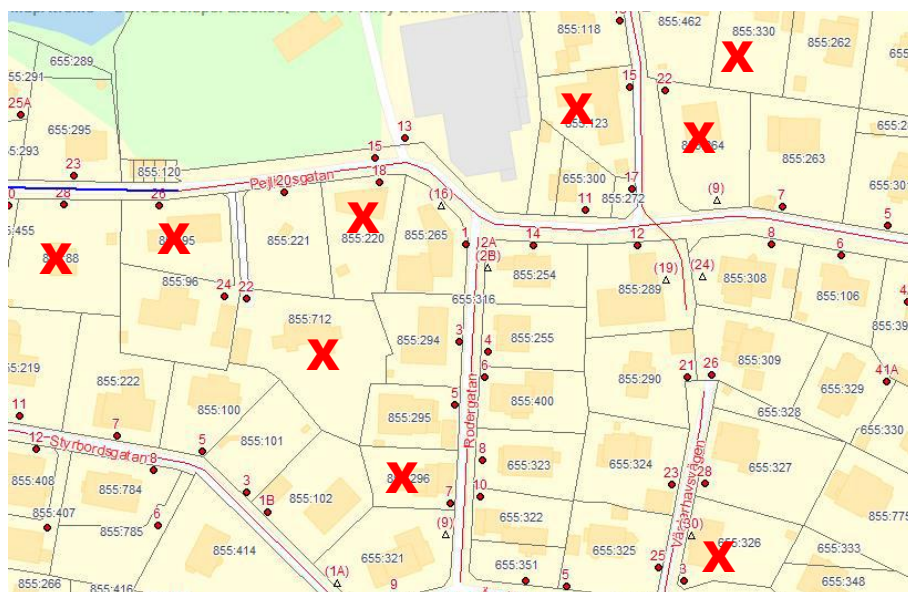
Från och med 2014-12-01 är farleden mellan GKSS och Älvsborg 855:125 strandskyddad inklusive berget öster om GKSS hamn och söder om Talattagatan. Större delen av berget är dessutom markerat som en gränslinjebestämd fornlämning.



Strandskydd från och med 2014-12-01

Inkomna frågor och synpunkter på skisser 2014-10-30

Ägarna till markerade fastigheter har inkommit med synpunkter på planbeskedet.

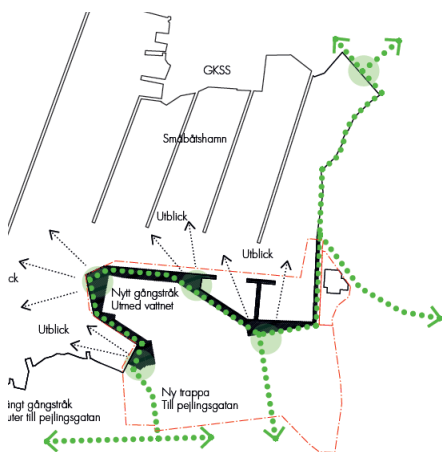


Fastighetsägare som lämnat skriftliga synpunkter

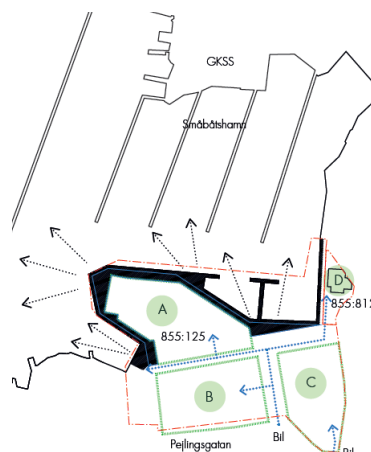
Farhågor som framförts har bl.a. berört: gestaltningen som anses avvika från den lokala byggnadstraditionen; miljöaspekter särskilt sanering efter varvsverksamheten; trafikförhållandena som förväntas leda till kaos och olyckor; bevärliga grundläggningsförhållanden med tanke på befintliga utfyllnadsmassor; på sikt förväntade kraftigt höjda havsvattennivåer; intrång på strandskyddet; ökad segregation med hänvisning till inslaget av lyxbostäder; väsentligt försämrade utsiktsförhållanden för närboende; samt negativ påverkan på fastighetsvärden. Som alternativ framhålls de goda förutsättningarna för segelsporten och ett rikt friluftsliv som varvsområdet erbjuder samt att en förändrad markanvändning borde föregås av en bred diskussion förslagsvis i form av en studiecirkel i samråd med SDN. Synpunkterna sammanfattas i en bilaga till förprövningen.

Utvecklingskisser 2016-02-15

Efter samtal med stadsbyggnadskontoret har sökanden inkommit med bearbetade handlingar. Dessa är mer idémässigt redovisade än föregående och visar dels hur ett allmänt tillgängligt stråk genom området och längs vattnet kan utformas samt dels hur varvsområdet kan indelas i fyra delområden A, B, C, och D med olika förutsättningar som kan få olika gestaltning.



Gångstråk och kajstråk



Delområden A, B, C, D



Skiss inlagd på Ortofoto

Område A redovisas som bostäder i sex fristående byggnader i 3-4 våningar med vissa lokalytor i bottenvåningen.

Ca 4600 m² motsvarande 40-45 lgh.

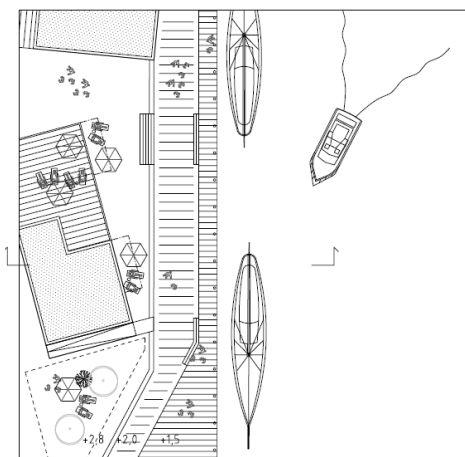
Område B redovisas som stadsradhus i suterräng. 2-3 våningar alternativt parhus. I sluttningen rymms ett garage med max 60 P-pl.

Ca 1100 – 2000 m² med 6 alt 12 lgh.

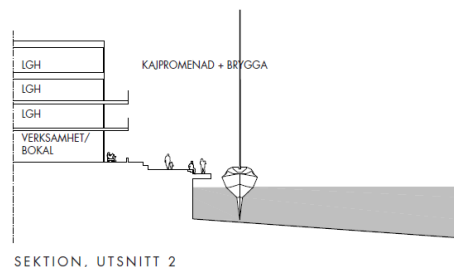
Område C redovisas antingen som **1)** ombyggd befintlig lokal med kontor och småföretag samt ca 50-60 P-pl i entré- källarplan, som **2)** ny byggnad med bostäder och verksamheter i olika utföranden i 3-4 våningar + parkering, eller som **3)** nybyggnation med enbart bostäder i 4-5 våningar + parkering.

1) Ca 3400 m², 0 lgh, **2)** ca 4300 m² varav 25-35 lgh, eller **3)** ca 2000 m², 15-20 lgh.

Område D redovisas som befintlig verksamhet med kompletterande bostadsinnehåll.



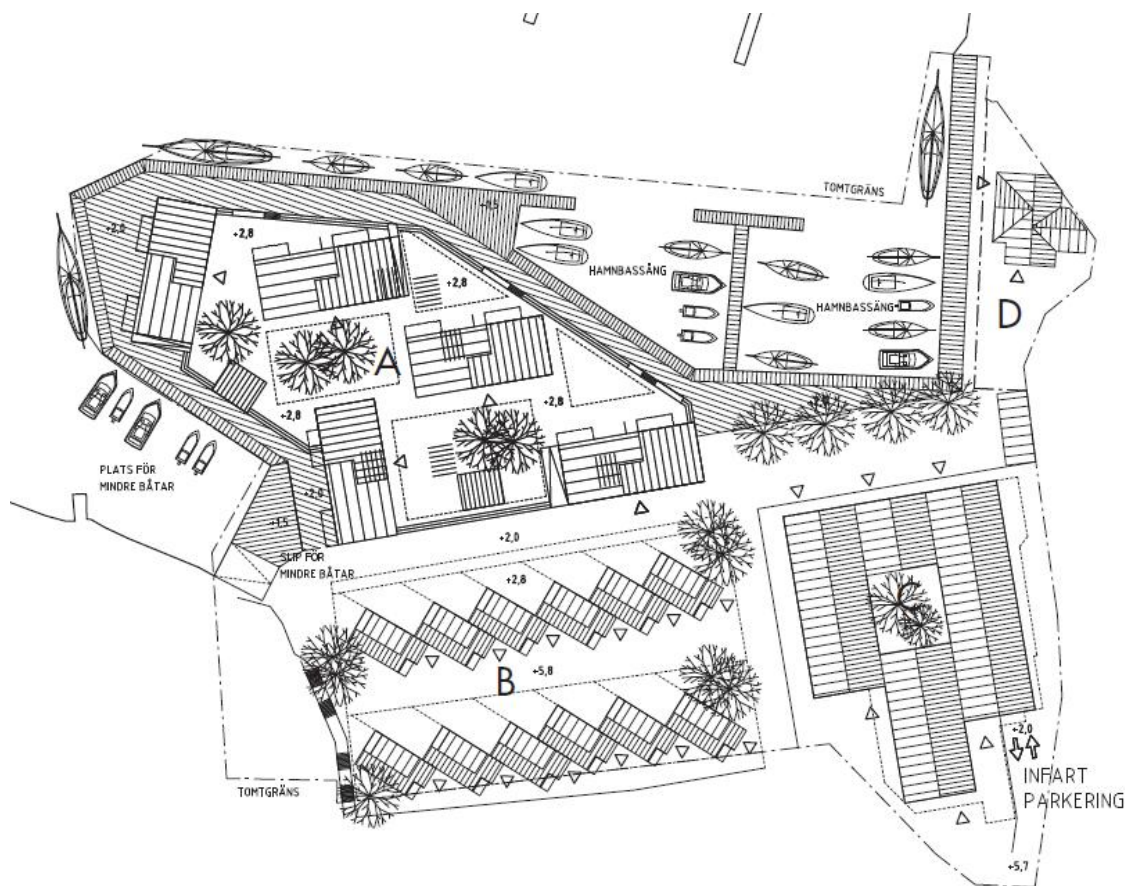
Utsnitt



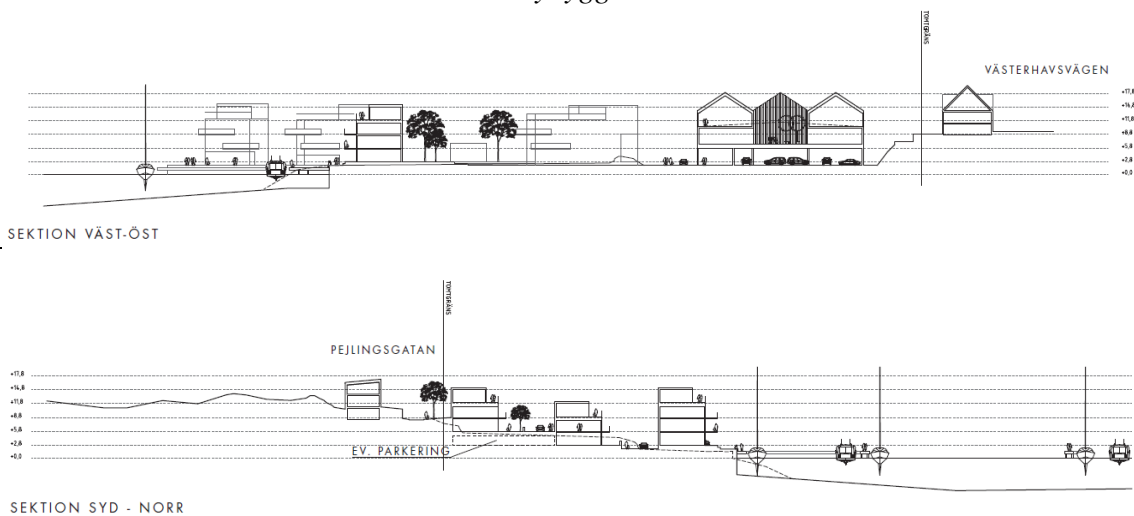
SEKTION, UTSNITT 2

Principsektion

I en principsektion visas hur kajkanten kan byggas i flera nivåer som kopplar till privata ytor, allmänna gång- och vistelseytor samt kajtor för båtangöring.



Skissalternativ med radhus i omr. B och nybyggt kontorshus/bostadshus i omr. C



Förprövningssamråd

Ärendet har sänts till SDF Västra Göteborg, Trafikkontoret, Kretslopp och vatten samt Miljöförvaltningen för yttrande.

SDF Västra Göteborg

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att se över området och undersöka lämplig markanvändning. Att försöka skapa en blandad bebyggelse med flerbostadshus ligger i linje med stadens mål. Allmänhetens tillgänglighet till området är viktigt att värna. Förvaltningen föreslår att planområdet utökas till att även omfatta området utmed strandlinjen till Talattagatan och därmed skapa ett tydligt gångstråk för allmänheten, vilket vore positivt för området. Om det skapas bostäder är det viktigt att allmänheten upplever att strandlinjen är tillgänglig för alla. Bostäder kan innebära att området upplevs mer privat

än idag. Stadsdelen har ett stort behov av bostäder anpassade för äldre vilket bör noteras inför en eventuell detaljplaneprocess. Eventuella miljögifter i marken behöver utredas och hanteringen säkerställas. De dialoger och medborgarinitiativ som förekommit/pågår bör tas till vara.

Trafikkontoret

Inga kommentarer.

Kretslopp och Vatten

Allmänna VA-ledningar finns i anslutning till planområdet. Med tanke på utbyggnadens omfattning behöver kapaciteten utredas i ett planskede. Dagvattenavrinningen ska minimeras och fördröjas inom fastigheten och föroreningar skall avskiljas nära källan. Det är även viktigt att höjdsättningen görs så att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall. Det är av yttersta vikt att hänsyn tas till stigande vattennivåer.

Miljöförvaltningen

Fortsatt planarbete tillstyrks under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Det kan finnas föroreningar varför en markundersökning krävs. En undersökningsplan skall kommuniceras med miljöförvaltningen. Krav kan komma att ställas på varvsverksamheten i samband med avvecklingen. Anmälan eller tillstånd kan behövas för att upp-rusta bryggorna. En bullerutredning behövs med tanke på störningar från båthamnen med stålvarjor som slår mot master. Sannolikt klaras miljö kvalitetsnormen, men en bedömning av luftsituationen behöver göras. Det råder brist på båtplatser i Göteborg. Man skulle kunna överväga om detta kan vara en lämplig kompletteringsyta, med tanke på att det upptas som verksamhetsområde i ÖP.

Bedömning

Kommentarerna nedan syftar på utvecklingsskisserna 2016-02-15.

Långedragets båtvarv är under förändring. Båttillverkning med tillhörande service och underhåll av dagens plastbåtar behöver ske under industriliknande förhållanden med tillgång till friytor och transportmöjligheter. Ur ett fastighetsägarperspektiv är det rimligt att analysera och få provat vad som kan vara en möjlig alternativ markanvändning på några års sikt.

Tre aspekter Utöver vad som följer av Plan- och Bygglagen handlar det kommunala perspektivet, enligt kontorets bedömning, främst om **tre** aspekter:

1. Gångförbindelse Pejlingsgatan / Talattagatan

I dagsläget finns en möjlig förbindelse via befintliga bryggor. Förbindelsen är informell och saknar stöd i planer och upplåtelseavtal. Att få tillstånd en i plan säkrad förbindelse är av stor betydelse för invånarna på Saltholmen och övriga fotgängare som rör sig inom stadsdelen, och därför av intresse för kommunen att bevaka.

2. Närheten till vattnet

Saltholmens läge med båtsällskap och färjor gör det välbesökt varför alla möjligheter för allmänheten att få vattenkontakt är angelägna att ta till vara. Varvsområdet är, bortsett från den informella gångförbindelsen, i princip ett slutet industriområde. Detta gäller särskilt då det pågår verksamhet, uppställning av båtar eller justeringar på leveransfärdiga farkoster. Förslag som utökar och garanterar allmänhetens tillträde till vattenbrynet blir en tillgång för stadsdelen och kommunens invånare.

3. Bostäder som saknas i stadsdelen

Långedrag är ett kustnära attraktivt villaområde med ett betydande inslag av större bostäder. Att bebygga varvsområdet med villatomter har tidi-

gare bedömts som olämpligt. Ett förslag i linje med det inlämnade, som innebär nybyggnad av 60-90 lägenheter i varierande storlekar skulle innebära ett väsentligt tillskott av bostäder som saknas i närområdet och där stadsdelens uttalade behov bör beaktas.

- Strandskydd** Den föreslagna bearbetningen av kajerna sker inom fastighetsgränsen förutom förbindelsen mot Talattagatan, där ett avtal krävs som underlag. Området gränsar mot strandskydd men förändringarna bör i allt väsentligt kunna ses som ändring inom redan ianspråktaget område. Vattendom krävs, medan frågor om sanering, grundläggning och förhöjda havsnivåer behandlas i en detaljplaneutredning enligt förvaltningarnas yttranden.
- Område A** Delområdet är det mest exponerade mot vattnet och kräver omsorg både beträffande variation i höjdled och materialval. Mötet mellan de halvprivata zonerna närmast husen och det allmänna kajstråket är känsligt och kräver noggrann gestaltning. En något lägre framtoning närmast vattnet borde övervägas.
- Område B** Släntområdet lämpar sig för en suterrängbyggnation som både utnyttjar terrängen och håller nere hushöjderna. Indelningen med entré dels från Pejlingsgatan dels från varvsområdet bör kunna utvecklas. Särskilt mot Pejlingsgatan kan en blandning av en- och tvåplans byggnader prövas och därmed öka den visuella kontakten mellan framförvarande bebyggelse och småbåtshamnen.
- Område C** Utnyttjandet av varvshallen är en central frågeställning vid förändring av områdets markanvändning. Områdets attraktivitet höjs och stadsdelen får ett mer blandat innehåll om det fortsättningsvis kan bedrivas verksamhet i lokalerna. Det är dock inte lämpligt med en kombination av fortsatt varvsverksamhet och nya bostäder. Ett tänkbart scenario är en flexibel plan med icke störande verksamheter under en övergångsperiod för att i ett senare skede kunna bygga om hallen eller ersätta den med en byggnad med ett blandat innehåll av lokaler och bostäder.
- Område D** Det gamla segelmakeriet, nu kontor, har ett speciellt läge vid kajen och det nord- sydliga stråket. Beroende på områdets utveckling kan byggnaden, över tiden, komma att användas för olika ändamål. Kontor som nu eller bostäder eller handel eller en kombination av flera ändamål.
- Gestaltning** Denna del av Långedrag har inget enhetligt eller historiskt förankrat uttryck. Bebyggelsen är heterogen, av olika ålder och en mångfald av material och takformer finns representerade. Av allmän betydelse är stadsbilden mot havet, av mer lokal betydelse är utformningen av den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig, där höjder och utsiktsrelationer får beaktas. Delområdena **A**, **B**, **C** och **D** har olika förutsättningar och kan bearbetas separat både beträffande exploatering och utseende
- Trafik** Området har god tillgång till kollektivtrafik. Fastigheten angörs från Pejlingsgatan. Gatustandarden inom stadsdelen är genomgående låg vilket förutsätter att all uppställning av bilar sker på respektive fastighet. Inlämnade skisser visar på möjligheten att ta hand om 100-120 bilar på fastigheten. Vad som är en rimlig exploatering och parkeringsvolym behandlas lämpligen samlat i en planutredning. Förutsatt att gatorna inte blockeras av uppställda fordon är framkomligheten godtagbar. Utfarten från Pejlingsgatan mot Salholmogatan behäftas med dålig sikt varför en enkelriktning av Pejlingsgatans östra del kan övervägas.

Synpunkter De synpunkter som inkommit från kringboende föranleder inga ytterligare kommentarer eller specifika svar i detta skede. Planbeskedet är, för enklats, en allmän och preliminär lämplighetsbedömning av en enskild begäran om att ändra eller upprätta en detaljplan. Värt att notera är att föreliggande begäran om planbesked har genererat ett stort lokalt engagemang. När en planfråga bedöms vara av stort allmänt intresse, med svårbedömd markanvändning eller motstridiga intressen, kan det vara motiverat att inleda planarbetet med ett programförfarande. Om byggnadsnämnden beslutar att påbörja en formell planprocess kommer grannars och intressenters synpunkter att behandlas, och då enligt Plan- och Bygglagens anvisningar. Det är kommunens sak att bedöma om ett programskede tillför något i den planprocessen.

Slutsats

Saltholmen ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplaner, men en förändring i den riktning som önskas kan tillföra ett betydande antal lägenheter i en bostadsform som saknas i närområdet. Fastigheten ligger nära Saltholmsgatan med befintlig kollektivtrafik. Redovisade studier kräver ytterligare bearbetning i respektive delområden beträffande volym och gestaltning. Av vikt är emellertid att allmänhetens tillträde till vattenbryn och genomgående gångstråk, så som skisserats, säkerställs i planarbetet.

En ny detaljplan måste upprättas för att möjliggöra förändrad markanvändning på fastigheten Älvsborg 855:125. Förändringen från industriområde till bostadsområde strider mot översiktsplanens redovisning men det är rimligt enligt kontorets bedömning att pröva detta i en planprocess som enligt rutinerna skall antas av kommunfullmäktige. För att behandla de frågeställningar som väckts av boende i stadsdelen kan det vara lämpligt att inleda processen med ett programskede.

Hans Ander
planarkitekt

Bilaga: Synpunkter avseende planläggning för flerbostadshus på fastigheten Älvsborg 855:125, Pejlingsgatan 13 inom stadsdelen Älvsborg